

CRAC 2020 – CONVENTION PUBLIQUE D'AMENAGEMENT DE LA ZAC LAVALDUC**OPERATION METROPOLE AIX MARSEILLE PROVENCE****SITUEE A FOS-SUR-MER****AMENAGEUR : SPL SENS URBAIN**

Préambule

Le contexte de la création de l'opération ZAC LAVALDUC

- 1- Rappel des données administratives
 - a. Historique de la ZAC
 - b. Historique de la Concession d'aménagement
- 2- Composition foncière
 - a. Superficie des terrains dans l'emprise concédée
 - b. Superficie des terrains à commercialiser
 - c. Superficie des terrains restant à céder
- 3- Réalisation du programme d'aménagement
- 4- Eléments financiers
 - a. Contexte et perspectives d'évolution
 - b. Bilan et trésorerie
 - c. Financements
 - d. Honoraires de l'aménageur
- 5- Poursuite de l'aménagement

Préambule

Le présent document est établi en application de l'article 15 de la convention publique d'aménagement (CPA) par délibération n°585/15 du 15/12/2015 entre la Métropole et la SPL ADOP.

La SPL ayant changé de dénomination par décision de son Assemblée Générale du 25/06/2018, s'intitule désormais SENS URBAIN.



Le contexte de la création de l'opération ZAC LAVALDUC :

Créée en 1969, la Zone Industriale-Portuaire (ZIP) de Fos-sur-Mer a entraîné une dynamique économique hors ZIP, sur le territoire notamment de la commune de Fos-sur-Mer, avec une progression constatée d'activité de maintenance, de sous-traitance et de service liés à l'activité de la ZIP. Afin d'organiser et permettre l'implantation de ces entreprises, le SAN Nord Ouest Etang de Berre a créé la ZAC Lavalduc.

Après la suppression de l'EPAREB, l'initiative et la compétence de la ZAC reviennent au SAN Ouest Provence le 24/12/2001.

Puis, à la suite de la création de l'Etablissement Public d'Aménagement et de Développement Ouest Provence (EPAD), une Convention Publique d'Aménagement est notifiée le 13/08/2003 par le SAN Ouest Provence à l'EPAD Ouest Provence, lui conférant la poursuite de la réalisation de la ZAC Lavalduc. Cette convention, d'une durée de 10 ans a été prorogée par avenants pour une durée de 13 ans. Par la suite, la Convention Publique d'Aménagement et ses avenants ont été transférés à la SPL ADOP, devenue SENS URBAIN, le 01/01/2016 en vue de poursuivre l'opération d'aménagement de la ZAC Lavalduc.

ZAC LAVALDUC – CRAC 2020 – SENS URBAIN

1- Rappel des données administratives
a. Historique de la ZAC Lavalduc

La vocation de la zone est le développement d'activités artisanales, commerciales, de bureaux et de services, pour un total de 120 000 m² de surface de plancher.

La création de la ZAC Lavalduc sur la commune de Fos-sur-Mer est intervenue par arrêté préfectoral en date du 22/06/1990 à l'initiative de l'EPAREB dans le cadre de sa mission d'aménageur de la Ville Nouvelle des Rives de l'Etang de Berre.

Le Dossier de Réalisation, comprenant le Programme des Equipements Publics et le Plan d'Aménagement de la ZAC Lavalduc, a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 11/10/1991.

Suivant le décret n°2001-1383 du 31/12/2001, l'EPAREB a été dissout et suivant l'arrêté préfectoral en date du 12/03/2002, le périmètre de l'Opération d'Intérêt National de la Ville Nouvelle des Rives de l'Etang de Berre a été supprimé conférant ainsi l'initiative et la compétence de la ZAC Lavalduc au SAN Ouest Provence.

Un arrêté préfectoral en date du 24/12/2001 a modifié l'arrêté de création de la ZAC pour indiquer que son aménagement sera confié à une SEM ou à un établissement public par une convention publique d'aménagement en application de l'article R.311.6 du Code de l'Urbanisme.

Par délibération en date du 26/06/2002, le SAN a décidé en application des dispositions des articles L.300-4 et R.311-6 du Code de l'Urbanisme de confier à l'EPAD, la poursuite de la réalisation de la ZAC Lavalduc par le biais d'une Convention Publique d'Aménagement, dont le présent Compte Rendu Annuel au Concédant fait référence.

b. Historique de la Concession d'aménagement

Par délibération en date du 26/06/2002, le SAN a décidé en application des dispositions des articles L.300-4 et R.311-6 du Code de l'Urbanisme de confier à l'EPAD, la poursuite de la réalisation de la ZAC Lavalduc dans le cadre d'une convention publique d'aménagement (CPA) notifiée le 13/08/2003.

En suivant, a été confié :

- l'avenant n°1 à la Convention Publique d'Aménagement, approuvé par délibération n°884/08 du 17/12/2008, portant sur les conditions de rémunérations et de prises en charge du coût des prestations.
- Avenant n°2 à la Convention Publique d'Aménagement, approuvé par décision n°321/12 du 27/04/2012, prorogeant la durée de la convention à 16 ans, soit une fin au 13/08/2018.

ZAC LAVALDUC – CRAC 2020 – SENS URBAIN

- Avenant n°3 à la Convention Publique d'Aménagement, approuvé par délibération du 24/11/2015, prorogeant d'une durée de 3 ans la date d'expiration, soit jusqu'au 13/08/2021.

La création de la Société Publique Locale Aménagement Développement Ouest Provence (SPL ADOP) a été menée par délibérations n°448/15 du 22/10/2015 de Ouest Provence, n°59/2015 du 06 novembre 2015 de la Commune de Cornillon-Confoux, n°221/2015 du 12/11/2015 de la commune de Miramas et n°178/2015 du 16/11/2015 de la Commune de Fos-sur-Mer.

En suivant, un avenant n°4 à la Convention Publique d'Aménagement, approuvé par délibération n°585/15 du 17/12/2015 qui prend effet à compter du 01/01/2016, a permis le transfert de la Convention Publique d'Aménagement et de ses avenants, à la SPL Aménagement Développement Ouest Provence (ADOP), nouvel aménageur.

Un avenant n°5 à la Convention Publique d'Aménagement, approuvé par délibération URB 026-2196/17/BM du 13/07/2017 de Aix Marseille Provence Métropole a permis d'augmenter le seuil d'emprunt autorisé, le portant à hauteur de 3 500 000€.

Un avenant n°6 à la Convention Publique d'Aménagement, approuvé par délibération URB 026-3467/18/BM du 15/02/2018 de Aix Marseille Provence Métropole a permis de prolonger la durée de la convention afin de finaliser la phase de commercialisation, portant la date de clôture au 13/08/2026.

2- Composition foncière

a. Superficie des terrains dans l'emprise concédée

La superficie totale de l'emprise concédée est d'environ 24 hectares ; elle correspond au périmètre de la ZAC. Le droit à construire, tel que précisé dans le dossier de réalisation est de 120 000m² de SHON.

b. Superficie des terrains commercialisés

Dans un premier temps, lorsque l'EPAREB a été aménageur de 1990 à 2002, une partie des terrains a été commercialisée à raison de 22 494m² de surface foncière et de 13 134m² de SHON autorisée.

LOT/SECTEUR	N° PARCELLE	SURFACES	SHON AUTORISEE
25	B2316	4596	2758
1	B2357	1425	512
2	B2302	1536	922
3	B2366	1458	875

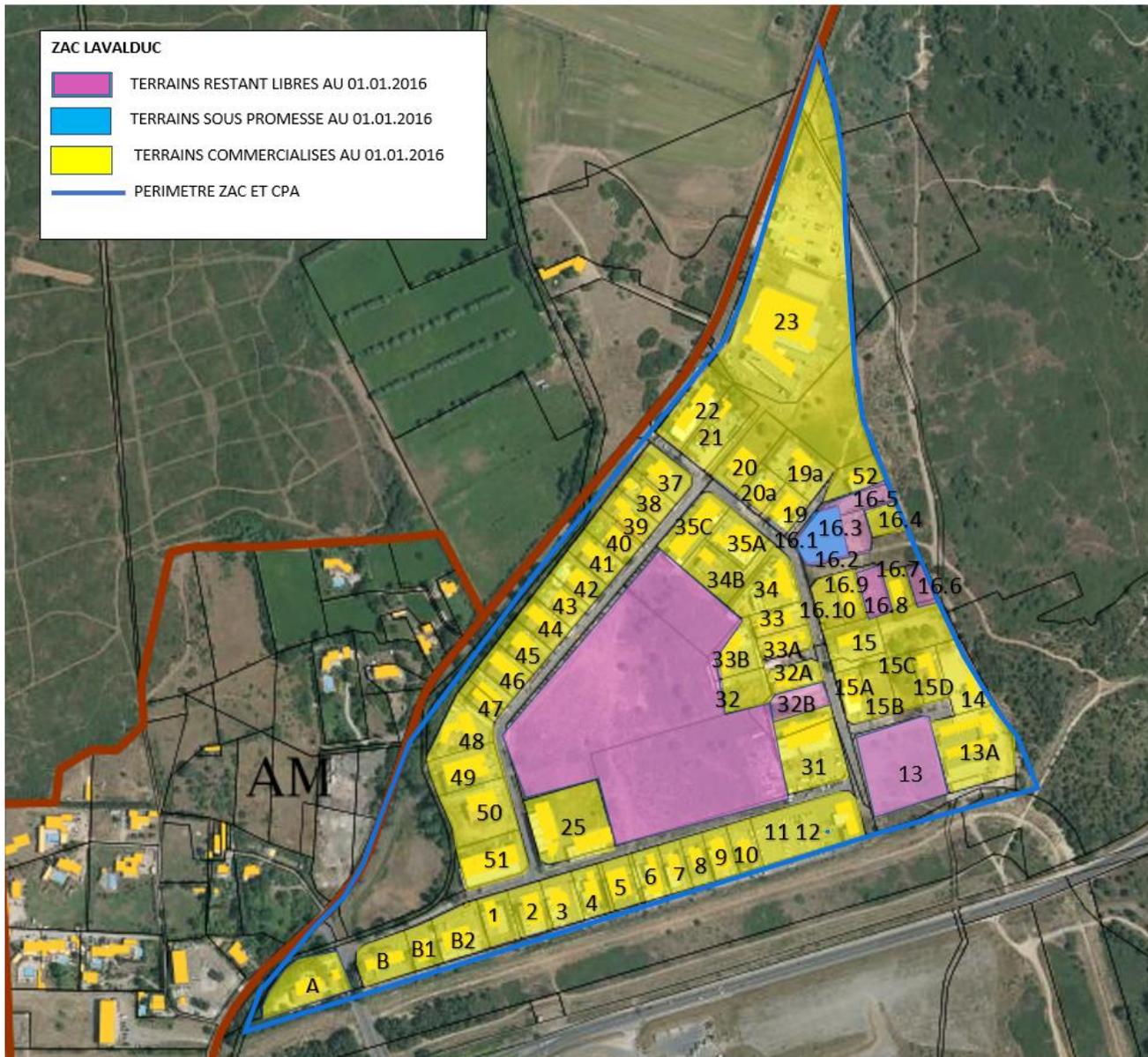
ZAC LAVALDUC – CRAC 2020 – SENS URBAIN

4	B2496	1204	722
6	B2369	1200	700
7	B2617	1005	603
8	B2756	1000	600
31	B2491	4200	2520
15	B3153 et B3154	4870	2922
		22 494 m²	13 134 m²

Après attribution de la Convention Publique d'Aménagement, les terrains restant à aménager et à commercialiser ont été cédés à l'EPAD ; ainsi en date du 27/01/2003 et du 22/12/2003, les acquisitions foncières auprès de l'EPAREB, ont été réalisées pour un montant de 1 186 107 €, puis en date du 05/08/2010 une deuxième partie des parcelles restantes ont été cédées pour un montant de 254 687€.

Dans un deuxième temps, l'EPAD, devenu aménageur jusqu'au 31/12/2015, a poursuivi la commercialisation des terrains, et a cédé 113 487m², correspond à une SHON/SDP de 44 719m² pour un montant de 3 972 805€HT. Il est à noter qu'en 2015, 2ha10a00ca ont été cédés par le SAN Ouest Provence à l'EPAD pour un montant de 630 000€. Cette parcelle, B2802 – lot 24, devait accueillir initialement le Centre Technique Municipal.

Dans un troisième temps, lors du transfert de la Convention Publique d'Aménagement à la SPL ADOP, le 01/01/2016, la surface du foncier encore disponible et propriété de l'EPAD était 6ha03a05ca. Par acte authentique en date du 14/02/2016, la cession a eu lieu pour un montant de 1 537 298 €HT entre aménageurs (EPAD à SPL ADOP).



ZAC LAVALDUC – CRAC 2020 – SENS URBAIN

2 003

BENEFECIAIRE	LOT/SECTEUR	N° PARCELLE	DATE DE L'ACTE AUTHENTIQUE	SURFACES	SHON AUTORISEE	RecHT
SCI GEDI	5	B2781	31 DECEMBRE 2003	1400	600	42 686,00
				1 400	600	42 686,00

2 004

BENEFECIAIRE	LOT/SECTEUR	N° PARCELLE	DATE DE L'ACTE AUTHENTIQUE	SURFACES	SHON AUTORISEE	RecHT
SCI CARAL	10	B2783	31 MARS 2004	1100	500	33 359,00
SAN	51	B2801	26 AVRIL 2004	2450	1000	41 771,00
SCI HATSIE FLATSIE	B1	B2778	18 MAI 2004	1102	600	33 539,00
SAN	23	B2812	20 JUILLET 2004	29036	5000	398 386,00
SAN (RACHAT EN 2015 PAR L'EPAD)	24	B2802	20 JUILLET 2004	21000		416 220,00
SCI LE RECIT	9	B2782	30 SEPTEMBRE 2004	1100	500	33 539,00
SCI LA SALICORNE	B2	B2777	15 DECEMBRE 2004	2096	1050	63 907,03
				36 884	8 650	1 020 721,03

2 005

BENEFECIAIRE	LOT/SECTEUR	N° PARCELLE	DATE DE L'ACTE AUTHENTIQUE	SURFACES	SHON AUTORISEE	RecHT
GUY BELLES	37	B2836	4 FEVRIER 2005	1540	600	53 935,00
AIT AMER	46	B2796	4 FEVRIER 2005	1300	600	39 637,00
SCI L'OLIVIER	22	B2820	19 MAI 2005	2400	1200	84 000,00

ZAC LAVALDUC – CRAC 2020 – SENS URBAIN

SBME	39	B2789	19 MAI 2005	1300	600	39 637,00
GENIE CIVIL PHOCEEN	21	B2819	23 JUIN 2006	2443	1220	85 505,00
SCI 3G	11 +12	B2784	29 SEPTEMBRE 2005	4491	2000	160 370,00
LOZANO	47	B2797	29 SEPTEMBRE 2005	1275	600	44 625,00
MGHACHOU	50	B2800	28 SEPTEMBRE 2005	3101	1500	94 549,49
SCI CAURIA	6 BIS	B2780	22 DECEMBRE 2005	200	0	6 098,00
				18 050	8 320	608 356,49

2 006

BENEFECIAIRE	LOT/SECTEUR	N° PARCELLE	DATE DE L'ACTE AUTHENTIQUE	SURFACES	SHON AUTORISEE	RecHT
SZAMBURSKI	49	B2799	9 FEVRIER 2006	2265	1500	79 275,00
SCI LES ATOLLS	41	B2791	30 MARS 2006	1300	600	39 637,00
GACCIA	42	B2792	25 AVRIL 2006	1300	650	39 637,00
FERNANDEZ	20A	B2887	25 AVRIL 2006	1200	400	42 000,00
SCI MELODIE 2	38	B2788	7 JUIN 2006	1300	650	45 500,00
AZEMARD	A	B2835	26 SEPTEMBRE 2006	3359	800	90 000,00
NICASTRO	43	B2793	13 OCTOBRE 2006	1300	650	39 637,00
MARQUET	40	B2790	13 OCTOBRE 2006	1300	600	41 282,00
HIVET	34	B2894	30 OCTOBRE 2006	2529	1200	88 515,00
AFPE	15D	B2905	23 NOVEMBRE 2006	1250	625	47 500,00
				17 103	7 675	552 983,00

2 007

BENEFECIAIRE	LOT/SECTEUR	N° PARCELLE	DATE DE L'ACTE AUTHENTIQUE	SURFACES	SHON AUTORISEE	RecHT
SCI TOUITOU	20	B2889	9 FEVRIER 2007	2238	1000	71 616,00
SCI ANATHIE	15A	B2902	9 FEVRIER 2007	1238	550	41 800,00
SCI MSBT	19	B2886	9 FEVRIER 2007	1200	600	45 600,00
SCI LE PLEIN SUD	33B	B2897	31 MAI 2007	1882	900	71 516,00
SCI FANIRIS	34B	B2893	5 JUIN 2007	2235	1100	84 892,00
SCI SYMPHONIE	32	B2900	11 SEPTEMBRE 2007	1532	750	58 215,99
SCI GALIA	33	B2895	2 OCTOBRE 2007	1100	550	41 800,00
SCI LEALISA	19A	B2888	24 OCTOBRE 2007	2398	1000	91 124,00
				13 823	6 450	506 563,99

2 008

BENEFECIAIRE	LOT/SECTEUR	N° PARCELLE	DATE DE L'ACTE AUTHENTIQUE	SURFACES	SHON AUTORISEE	RecHT
SCI MQLT	45	B2795	8 JANVIER 2008	1300	650	55 900,00
SCI SELDA	34A	B2892	22 JANVIER 2008	1740	850	60 900,00
SCI DANA	15C	B2904	22 JANVIER 2008	1250	800	50 000,00
SCI LA BROCHE	48	B2798	7 FEVRIER 2008	2268	1134	97 524,00
SCI JPME	35C	B2891	10 JUIN 2008	2110	1060	80 180,00
SCI TRILONA	14	B2906	13 OCTOBRE 2008	2196	1100	67 200,00
				10 864	5 594	411 704,00

ZAC LAVALDUC – CRAC 2020 – SENS URBAIN

2 009

BENEFECIAIRE	LOT/SECTEUR	N° PARCELLE	DATE DE L'ACTE AUTHENTIQUE	SURFACES	SHON AUTORISEE	RecHT
SUDELECT	44	B2794	27 FEVRIER 2009	1400	650	65 000,00
SCI MAPELLI	13A	B2909	26 MARS 2009	4630	2300	138 900,00
SCI FLNA	32A	B2899	1 JUILLET 2009	1075	500	53 750,00
SCI MPPC	15B	B2903	1 JUILLET 2009	1250	650	81 250,00
BENOIT	52	B2970	29 SEPTEMBRE 2009	1294	500	64 700,00
SCI PROVENCE	B	B2779	30 SEPTEMBRE 2009	2013	1000	90 585,00
				11 662	5 600	494 185,00

2 011

BENEFECIAIRE	LOT/SECTEUR	N° PARCELLE	DATE DE L'ACTE AUTHENTIQUE	SURFACES	SHON AUTORISEE	RecHT
SCI SBT	33A	B2896	13 AVRIL 2011	1075	500	80 625,00
				1 075	500	80 625,00

2 015

BENEFECIAIRE	LOT/SECTEUR	N° PARCELLE	DATE DE L'ACTE AUTHENTIQUE	SURFACES	SHON AUTORISEE	RecHT
SCI EDDEN	16-4	B3139	12 JANVIER 2015	847	450	59 290,00
SCI REMI CAMILLE	16-9	B3144	17 DECEMBRE 2015	964	480	106 040,00
SCI QUENFLOSA	16-7	B3142	31 DECEMBRE 2015	815	400	89 650,00
				2 626	1 330	254 980,00

ZAC LAVALDUC – CRAC 2020 – SENS URBAIN

L'avancement des commercialisations des terrains en date du 31/12/2020 est indiqué dans le tableau suivant, et ce en référence aux numérotations des lots selon le plan ci-dessous :



ZAC LAVALDUC – CRAC 2020 – SENS URBAIN

	LOT	Parcelle	Surface m ²	Date signature réservation	Date signature PUV	Date vente	Prix de vente HT	Acquéreurs	n°CCCT	CCCT date d'approbation	SDP autorisée m ²
2017	16-10	B3145	1034			07/07/2017	144 760,00 €	SCI MELOU	42/16	26/10/2016	517
2019	52B	B2885	77		31/05/2018	03/04/2019	7 058,69 €	SCI G-PAIRE	18/139/CM	31/08/2018	0
	16.1 et 16.2	B3136-3137	1909		25/05/2018	29/08/2019	150 623,14 €	SCI LEVOA	66/15	07/09/2015	955
	16.7B	B3141 -3142	1630		19/03/2019	24/09/2019	70 000,00 €	SCI QUENFLOSA	19/109/CM	14/05/2019	971 (dont 400 déjà octroyé sur le 16.7)
2020	16.3	B3138	936	11/01/2019	29/04/2019		131 040,00 €	SCI GMJC	19/118/CM	20/05/2019	465
	18	partie B2764	6100	18/01/2019	30/04/2019		451 000,00 €	SCI ROUSSETTE	19/110/CM	14/05/2019	3050
	13D	partie B2908	1910	15/01/2019	14/06/2019		178 280,00 €	SCI WG	19/128/CM	07/07/2019	955
	32B	partie B2901	1305	05/07/2019	29/01/2020		182 700,00 €	SCI SEDS	19/278/CM	15/01/2020	652
PREVISIONNEL	13C	partie B2908-2910-2917-2263-2018	2381	30/11/2018	10/12/2020		213 770,00 €		20/306/CM (lot 11B)	14/12/2020	3000
	13B1	partie B2908-2909	1925	12/03/2021			162 775,00 €				
	13B2	partie B2908-2910	962	11/03/2021			134 680,00 €				
	16.5	B3140	900	30/11/2018	19/03/2019		87 000,00 €		19/115/CM	17/05/2019	450
	16.8	B3143	1135	23/01/2019	25/06/2019		116 720,00 €		19/127/CM	07/07/2019	550
	17	B3309	1880	20/10/2020			176 600,00 €				
	19.1	partie B3312	2218	26/12/2020			176 250,00 €				
	19.2a	partie B3312	1961	10/01/2020	10/09/2020		182 270,00 €		20/092/CM	03/07/2020	981
	19.2b	partie B3312	1913	16/01/2020	25/09/2020		178 910,00 €		20/091/CM	03/07/2020	957
	20	partie B2802 et B3310	8235	10/09/2020			564 400,00 €		20/287/CM	19/11/2020	4600
	25A	partie B2802	599	01/02/2021			84 000,00 €				
	25C	partie B2802	1200	13/09/2019	12/06/2020		132 000,00 €		20/106/CM	04/08/2020	1200
	27A	partie B2803	878	08/09/2020			122 920,00 €		27/307/CM	14/02/2020	440
	27B	partie B2803	503	11/02/2021			50 300,00 €				
27C	partie B2803	503	14/12/2020			50 300,00 €					
50A	B3288	1500	04/03/2019	23/09/2019		150 000,00 €		27/270/CM	16/10/2020	0	

ZAC LAVALDUC – CRAC 2020 – SENS URBAIN

Pour finir, 3 parcelles non investies par les acquéreurs de l'époque sont/seront rachetées afin de les remettre sur le marché et lutter ainsi contre la non-utilisation de foncier économique :

- Lot 50A de 1500m² aménagé et clôturé mais non utilisé : après division du lot 50, lui-même acquis en 2005 par la SCI MG à hauteur de 30.49€ht/m², a été racheté par l'aménageur à hauteur de 105 000€ht ; ce dernier est actuellement sous compromis (cf tableau ci-avant) pour un montant de 150 000€ht
- Lot 32 de 1532m² non utilisé : lui-même acquis en 2007 par la SCI Symphonie à hauteur de 58 215.99€ht, a été racheté par l'aménageur à hauteur de 80 000€ht le 28/07/2020 ; ce dernier est une composante du lot 28 d'une surface estimée à 4 818m².
- Une surface de 521m² non utilisée, acquise en 2009 par la commune de Fos sur Mer (détail point 3 ci-dessous), a été racheté par l'aménageur à hauteur de 20 800€ le 15/09/2020 ; ce dernier est une composante du lot 11B d'une surface estimée à 2 411m².

c. Superficie des terrains restant à céder

La surface des terrains restant à commercialiser correspond à une surface de 46 074m², soit 23 612m² de surface de plancher estimée, selon le nouveau plan d'aménagement, et selon la répartition des lots prévisionnels, à savoir :

LOT	SURFACE	SDP
lot 50a	1 500	0
lot 16-5	900	450
lot 16-8	1 135	550
lot 13b1	1 925	650
lot 13b2	962	700
lot 11b	6 000	3 000
lot 17	1 880	1 300
lot 19-1	2 218	1 100
lot 19-2a	1 961	981
lot 19-2b	1 913	957
lot 20	8 235	4 600
lot 22	920	460
lot 23	862	431
lot 24	1 077	539
lot 25a	599	300

ZAC LAVALDUC – CRAC 2020 – SENS URBAIN

lot 25c	1 200	1 200
lot 26	6 085	3 043
lot 27a	878	440
lot 27b	503	252
lot 27c	503	252
lot 28	4 818	2 409
	46 074	23 612

L'autre partie, soit une surface estimée de 7 636m² correspond à des espaces publics de voiries et réseaux, restant à remettre aux collectivités compétentes et aux concessionnaires.

TYPOLOGIE	SECTEUR	N° PARCELLE	OBJET	SURFACES
EQUIPEMENT PUBLIC	VOIE	B2885	Voie d'accès aux lots 52 et 16,5 : à remettre à la Collectivité	503
EQUIPEMENT PUBLIC	VOIE	B2898	Voie d'accès aux lots 32 et 33B : à remettre à la Collectivité	550
EQUIPEMENT PUBLIC	VOIE	B2907	Voie Paul Langevin, accès aux lots 13A, 14, 15A, 15B, 15C, à remettre à la Collectivité	1 238
EQUIPEMENT PUBLIC	VOIE	B3146	Voie André Marie Ampère, accès aux lots 16,1, 16,2, 16,3, 16,4, 16,10, 16,9, 16,8, 16,7, 16,6 : voie à remettre à la collectivité	2 193
EQUIPEMENT PUBLIC	VOIE	partie de B2802	Voie de desserte V2 des lots 26, 25 et 27	2 091
EQUIPEMENT PUBLIC	VOIE	partie de B2802	Voie de desserte V1 piétonne paysagère	1 033
EQUIPEMENT PUBLIC	POSTE DE DISTRIBUTION ELEC	B3147	Foncier comprenant exclusivement le poste de distribution public ENEDIS	28

L'objectif étant d'engager la rétrocession des espaces publics déjà réalisés. L'aménageur propose au concédant d'accepter la remise des voies et réseaux (cf ci-dessous) dont les travaux ont été réalisés antérieurement par l'EPAD. La charge de l'entretien de ces équipements publics sera par conséquent transférée aux collectivités compétentes.

3- Réalisation du programme d'aménagement

Le programme des équipements publics (PEP) défini dans la cadre du dossier de Réalisation, arrêté le 11/10/1991 prévoyait :

- L'accès principal à la ZAC à l'Est, par un giratoire,
- Le bassin de rétention d'eau pluviale étanche en entrée de ZAC, équipé d'un séparateur d'hydrocarbure, et son raccordement sur le réseau public communal existant,
- Une desserte interne, équipée de réseaux de viabilisation, correspondant aux Allées Jean Perrin et Charles Laveran.

L'ensemble de ces équipements d'infrastructures ont été réalisés par l'EPAREB, sauf l'allée Charles LAVERAND réalisée et achevée par l'EPAD en 2007, puis remis en 2009.

Par ailleurs, en complément de ce programme, d'autres équipements ont été réalisés, à savoir :

- L'Allée Marie Curie (Voie Ouest) – Réalisation EPAD achevée et remise en 2009,
- L'Allée Paul Langevin (voie de desserte des lots 15) – Réalisation EPAD achevée et propriété transférée à la SPL (B2907),
- L'Allée André Marie Ampère (voie de desserte des lots 16) – Réalisation EPAD achevée et propriété transférée à la SPL (B3146),
- La voie de desserte des lots 52 et 16-5 – Réalisation EPAD achevée et propriété transférée à la SPL (B2885),
- La voie de desserte des lots 33B et 32 – Réalisation EPAD achevée et propriété transférée à la SPL (B2898),
- Ainsi que certaines emprises correspondant à des équipements de réseaux, notamment les Postes de Distributions Publiques de moyenne tension électrique.

Les sections de voies, propriété de la SPL SENS URBAIN, sont à rétrocéder au concédant conformément à l'article 12 de la Concession.

Pour ce qui concerne l'allée Charles Laveran, sur sa partie extrême Sud, le PEP modifié en date du 26 septembre 2018 a permis de sortir de sa destination de voie publique ce secteur dédié initialement à un raccordement ultérieur à réaliser sur la RN569. Cette section foncière de 521m², propriété de la Commune de Fos sur Mer, depuis la cession par l'EPAD en 2009, a été cédé à l'aménageur après déclassement. Ce foncier est désormais constitutif du lot 11B.

Il s'avère que la totalité des équipements publics prévue dans le PEP a été réalisée. Toutefois l'évolution de la typologie des terrains commercialisables a évolué, une partie de nouvelles voies a été aménagée. Les équipements publics recensés au 31.12.2020 :

Voiries :

Voirie	Equipements réalisés
Giratoire et voie d'accès Est	Réalisée par l'EPAREB

Allée Jean PERRIN	Réalisée par l'EPAREB
Allée Charles LAVERAND	Réalisée par l'EPAD

Assainissement :

Réseau d'adduction en eau potable	Equipements réalisés
Les réseaux primaires d'adduction en eau potable ont été mis en place avant 2002	Réalisés par l'EPAREB
Réseau pluvial	Equipements réalisés
Un réseau pluvial sous voirie permet de récupérer les évacuations des EP des parcelles privatives (en leur débit de fuite), ainsi que les EP des voies, pour être collecté dans le bassin de rétention Est en entrée de ZAC	Réseau pluvial et bassin de rétention réalisés par l'EPAREB et l'EPAD
Réseau des eaux usées	Equipements réalisés
Un réseau « Eaux Usées » déployé sous ces mêmes voies permet de collecter les EU de la ZAC	Réseau "eaux usées" réalisés par l'EPAREB et l'EPAD

L'ensemble des réseaux ont été réalisés, Assainissement EU-EP-AEP-Réseaux électrique et éclairage et FT. Toutefois une partie de viabilisation reste à mener au regard de la commercialisation des lots restant à vendre.

Le plan d'aménagement, permet également la création de nouvelles voies permettant d'accéder aux lots de la partie centrale. Il s'agit des voies V1 et V2.

ZAC LAVALDUC – CRAC 2020 – SENS URBAIN

4- Eléments financiers

a. Contexte et perspectives d'évolution

L'opération de la ZAC Lavalduc est réalisée par le biais d'une Convention Publique d'Aménagement, notifiée le 13/08/2003, d'une durée de 18 ans après avenants de prolongation.

Le bilan financier opérationnel ici présenté, prend en compte la totalité des dépenses et recettes depuis le démarrage de la convention publique d'aménagement, portée par l'EPAD du 13/08/2003 au 31/12/2015, puis portée par SENS URBAIN du 01/01/2016 au 31/12/2020, ainsi que le prévisionnel au 13/08/2026.

b. Bilan et trésorerie

La situation financière du bilan opérationnel, établi au 31/12/2020 fait apparaître un montant opérationnel de 10 882 000€ht. Ce montant prenant en compte les valeurs des transactions entre aménageurs (EPAD- SENS URBAIN) du stock du fonciers (correspondant aux terrains restant à vendre, d'un montant de 1 537 298€) et du stock de dettes opérationnelles à transférer (379 778€), montants régularisés en 2018.

Comme étant précisé préalablement, le présent bilan du CRAC en application de la Convention Publique d'Aménagement notifiée le 13/08/2003, doit retranscrire la vie opérationnelle depuis la notification jusqu'à la date prévisionnelle de clôture. Il est donc ainsi présenté sur la période de concession allant du 13/08/2003 au 13/08/2026.

Sur l'exercice 2020, il apparaît :

En dépenses :

- 100 800€ Acquisition foncière du lot 32 à la SCI SYMPHONIE, et du foncier de 521m² constitutif du lot 11B à la Ville de FOS SUR MER
- 56 630€ Maitrise d'œuvre et sps : viabilisation et étude aménagement partie centrale
- 18 370€ Frais de géomètre : vérification de bornes, de limites, établissements plans de ventes, plans de lots, document de division, d'arpentage
- 259 983€ Travaux de déplantation-replantation, terrassement, réalisation des plateformes des lots, et réseaux complémentaires de lots
- 11 701€ débroussaillage et nettoyage des lots non encore cédés, entretien des espaces verts rue Ampère et des allées propriété concessionnaire
- 9 615€ Frais financiers et bancaires
- 27 918€ autres dépenses : taxe foncière, frais commercialisation, frais sur vente
- 125 679€ Honoraires aménageur

En recettes :

- 943 020€ de Vente des lots 18, 13d, 16.3, 32b et 8 500€ de loyers d'avance sur vente
- 1 060€ de remboursement de taxe foncière

ZAC LAVALDUC – CRAC 2020 – SENS URBAIN

La trésorerie est constituée par un emprunt de 2 200 000€ contracté début 2018 dans la prévision d'acquérir les terrains à l'EPAD et rembourser le stock de déficit opérationnel. Mis en place par décision du Conseil d'Administration de la SPL du 23.01.2018, pour une durée de 3.5 années (selon durée initiale de la concession), au taux fixe de 0.70%, sous garantie de la Commune de Fos-sur-Mer à hauteur de 80%, sa durée a été prolongée le 07/06/2019 pour une durée totale de 8.5 années, au taux modifié de 0.85%, et ce au regard de l'avenant N°6 de prolongation de la durée de la concession au 13/08/2026.

Cet emprunt est garanti par la Commune de Fos sur Mer, alors que l'article 16 de la convention publique d'aménagement prévoit que le concédant, la Métropole Aix Marseille Provence, apporte sa garantie aux emprunts.

La poursuite de la concession a nécessité un apport supplémentaire de trésorerie afin de permettre la réalisation des travaux de terrassement et de viabilisation de la partie centrale de la ZAC et le rachat des terrains non utilisés par les acquéreurs antérieurs alors que le rythme de recettes commerciales n'était pas suffisamment soutenu au regard de l'emprunt négocié fin 2017. A cet effet, par délibération du concédant URBA 030-9319/20/CM, a approuvé le versement d'une avance de trésorerie d'un montant de 700 000€, qui sera versé en janvier 2021, et remboursable avant le 31/12/2023.

Pour finir, l'impact de la crise économique post Covid-19 pourrait avoir des conséquences sur l'équilibre financier (recettes=dépenses) de l'opération ; en effet, un éventuel ralentissement du rythme de commercialisation des terrains engendrerait un allongement du portage du déficit financier qui se traduirait par :

- Un alourdissement des frais financiers
- Et éventuellement un résultat déficitaire du bilan financier.

Au regard de l'incertitude à ce jour de l'impact de la crise post Covid-19, il est proposé de circonscrire les conditions financières de poursuite de l'opération lors de l'exercice 2022, compte tenu que la concession est à clôturer en 2026.

c. Financements

Sur l'exercice 2017, l'ensemble des financements préalablement portés par l'EPAD ont été remboursés.

Sur l'exercice 2018, un financement de 2 200 000€ contracté par décision du Conseil d'Administration de la SPL du 23.01.2018, pour une durée de 3.5 années (selon durée initiale de la concession), au taux fixe de 0.70%, sous garantie de la Commune de Fos-sur-Mer à hauteur de 80%, a été modifiée le 07/06/2019 pour une durée totale de 8.5 années, au taux de 0.85%, et ce au regard de l'avenant N°6 de prolongation de la durée de la concession au 13/08/2026.

Sur l'exercice 2020, une avance de trésorerie de 700 000€ - convention n°Z201027COV - approuvée par délibération de la Métropole le 17/12/2020, a été octroyée pour un délai établi jusqu'au 31/12/2023.

d. Honoraires de l'aménageur

Conformément à la Convention Publique d'Aménagement et son avenant N°1 modifiant l'article 17, précisant les modalités des honoraires du concessionnaire, les honoraires de l'aménageur sont forfaitairement calculés sur la base d'un taux de 6% de l'ensemble des dépenses et des recettes HT de l'exercice, et assorti d'un forfait annuel supplémentaire de 40 000€ht.

Sur l'exercice 2019, les honoraires ainsi perçus sont de 125 679€ €ht.

5- Poursuite de l'aménagement

Le nouveau plan d'aménagement de la ZAC, établi en octobre 2019 pour répondre aux exigences de redynamisation du Parc d'Activité, dans une logique respectueuse et vertueuse, a permis d'engager les travaux de la partie centrale dès février 2020, à savoir :

- Déplantation des espèces végétales existantes (chênes et oliviers) qui ont été ensuite entreposées dans des ouvrages de protection des racines, afin d'être replantées en octobre 2020 dans la bande végétale verte constituant la traversée piétonne de la ZAC (V1)
- Terrassement des lots 20 à 28 selon les profils adaptés au terrain naturel et à la voie de distribution (V2) restant à réaliser
- Gestion des délais-remblais sur site afin d'effacer le cout des transports de matériaux : 100% ont été gérés en local.

L'impact Covid 19 a engendré un retard du chantier de 2 mois ; toutefois l'ensemble de ce programme de travaux a été réalisé sur l'exercice 2020.

Dès 2021, pour un montant prévisionnel de 500 000€ht, la poursuite des travaux consistera en :

- L'aménagement des voies V1 et V2
- La finalisation des viabilisations de lots aujourd'hui incomplète (lots 13, lots 19, lot 50A, lots 16)

	2018	2019	DE 2003 à 2019	2020	prévisionnel 2021	previsionnel 2022	prévisionnel 2023	prévisionnel 2024	prévisionnel 2025	prévisionnel 2026	TOTAL PREVISIONNEL 2003 à 2026
DEPENSES											
acquisitions foncières		105 000	2 070 794	100 800							2 171 594
acquisitions foncières spl à epad			1 537 298								1 537 298
frais d'acquisition	31 528		33 295	2 938							36 233
etudes	8 500	29 104	185 789	56 630	61 000	36 000	16 000	8 000	8 000	6 612	378 031
frais de géomètre	5 338	28 880	86 245	18 370	20 000	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000	199 615
frais divers	115	13 539	103 838	24 980	25 000	25 000	25 000	10 000	10 000	6 500	230 318
frais d'acte contentieux taxe	3 071		4 009	0							4 009
travaux	12 459	188 214	2 503 356	259 983	458 000	175 000	100 000	30 000	3 000	15 000	3 544 339
entretien	64 034	21 392	101 870	11 701	4 000						117 571
remunération aménageur 6% sur recettes	0	12 861	322 821	57 155	33 556	53 495	70 521	10 735	46 906	0	595 188
remunération aménageur 6% sur dépenses	7 485	23 550	317 726	28 524	34 200	15 360	9 480	3 900	330	2 610	412 130
honoraire aménageur forfait 40k an	40 000	40 000	570 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	40 000	850 000
frais financier et bancaires	18 442	19 827	361 031	9 615	16 000	17 000	10 000	7 000	4 000	2 000	426 646
remboursement spl à epad	379 028		379 028								379 028
TOTAL DEPENSES	570 001	482 366	8 577 099	610 696	691 756	376 855	286 001	124 635	127 236	87 722	10 882 000
RECETTES			0								
Foncières		214 351	4 331 916	951 520	559 270	891 586	1 175 350	178 910	781 759		8 870 311
annulations mandats et autres produits	2 567	2 659	46 781	1 060							47 841
recette foncière de la spl à epad			1 584 820								1 584 820
encaissement epad	379 028		379 028								379 028
TOTAL RECETTES	381 595	217 010	6 342 545	952 580	559 270	891 586	1 175 350	178 910	781 759	0	10 882 000
RESULTAT D'EXPLOITATION HT	-188 405	-265 356	-2 234 554	341 884	-132 486	514 731	889 349	54 275	654 523	-87 722	
REMBOURSEMENT FINANCEMENTS	0	218 273	218 273	161 658	326 075	328 858	1 031 660	334 486	498 990	0	
emprunts		218 273	218 273	161 658	326 075	328 858	331 660	334 486	498 990		
avances			0				700 000				
ENCAISSEMENT FINANCEMENTS	2 200 000	0	2 200 000	0	700 000	0	0	0	0	0	
emprunts	2 200 000		2 200 000								
avances			0		700 000						
FINANCEMENT	2 200 000	-218 273	1 981 727	-161 658	373 925	-328 858	-1 031 660	-334 486	-498 990	0	
TRESORERIE ANNUELLE HT	-188 405	-265 356		341 884	-132 486	514 731	889 349	54 275	654 523	-87 722	0
TRESORERIE CUMULEE HT	125 801	-357 827		-177 601	63 838	249 710	107 399	-172 811	-17 278	-105 000	

Bilan prévisionnel opérationnel – CRAC 2020 – ZAC LAVALDUC

ZAC LAVALDUC – CRAC 2020 – SENS URBAIN